



Anterieure overeenkomst Hamerkwartier Eigen Haard + interne afsprakenbrief G&O/MV/S&B

Aan Carolien Schippers
Van Projectteam Hamerkwartier
Kopie aan -

Datum 16 april 2024

Doel bespreking

Akkoord ter ondertekening

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de inhoud van de anterieure overeenkomst Eigen Haard en de daarbij behorende risico's.
2. Kennis te nemen van de inhoud van de afsprakenbrief tussen G&O, MV en S&B en de daarbij behorende risico's.
3. Akkoord te geven op de ondertekening van beide overeenkomsten.

Korte toelichting

De gemeente is al geruime tijd in gesprek met Eigen Haard over de ontwikkeling van het terrein van Eigen Haard in het Hamerkwartier. De ontwikkeling ligt voor een groot deel op grond in eigendom bij Eigen Haard en een klein gedeelte ligt op in erfpacht uitgegeven grond. De ontwikkeling ligt in het zuidwestelijke gedeelte van het Hamerkwartier, direct aan het IJ en het Motorkanaal en kenmerkt zich door een imposant historisch industriecomplex, de Kromhouthallen.

Eigen Haard heeft het eigendom en de erfpachtrechten van het terrein verworven in 2009 met het doel het terrein op termijn te herontwikkelen. De marktontwikkelingen verhinderden echter een snelle realisatie waarop Eigen Haard besloot de bestaande gebouwen vooralsnog tijdelijk te exploiteren, hiertoe werd een aparte rechtspersoon opgericht, Stichting De Overkant, die met name met succes de grote Kromhouthal een nieuwe, (semi-) publieke functie wist te geven. Ook het restaurant Stork/Lowlander en de Jumbo Versmarkt bleken succesvol en hielpen mede het Hamerstraatgebied op de kaart te zetten.

Reeds in de fase dat de gemeente werkte aan de Projectnota Hamerkwartier (vanaf 2016) is met Eigen Haard gesproken over de gezamenlijke visie op de ontwikkeling van het Hamerkwartier en

daarbinnen de Eigen Haard-locatie. Toen het College de Projectnota Hamerkwartier eind 2018 vaststelde, lag er al een min of meer gezamenlijk gedragen toekomstbeeld van de Eigen Haard kavel, waar op dat moment nog de aanlanding van de Javabrug werd voorzien. Mede door gewijzigde besluitvorming over de brug over het IJ, die daardoor dus verdween van de Eigen Haard locatie, kon vanaf begin 2021 de planuitwerking verder worden opgepakt.

Eigen Haard wil haar kavel herontwikkelen onder andere door hier woningen toe te voegen (blok A0 tot en met A4) en niet-woonfuncties te intensiveren. Daarnaast zullen er in de ontwikkeling maatschappelijke functies worden toegevoegd, welke voor een deel door de Gemeente zelf worden gerealiseerd (Techschool (vo), sporthal en buurtkamer) en voor een deel in bezit van Eigen Haard blijven.

G&O heeft met Eigen Haard in 2023 een intentieovereenkomst gesloten over de ontwikkeling van deze kavel. Het doel is om rond 1 april 2024 als vervolg hierop met Eigen Haard een anterieure overeenkomst te sluiten. In de anterieure overeenkomst worden afspraken vastgelegd ten aanzien van het ontwerp, toetsing, kostenverhaal, overdracht gronden, juridisch-planologische procedure en planning. Ook worden afspraken gemaakt over de maatschappelijke voorzieningen.

5.1-2-b

5.1-2-f

Daarnaast wil de Gemeente graag voortgang om de Techschool tijdig te kunnen realiseren.

Het ondertekenenmoment staat samen met Eigen Haard gepland op dinsdag 16 april om 12.30 uur.

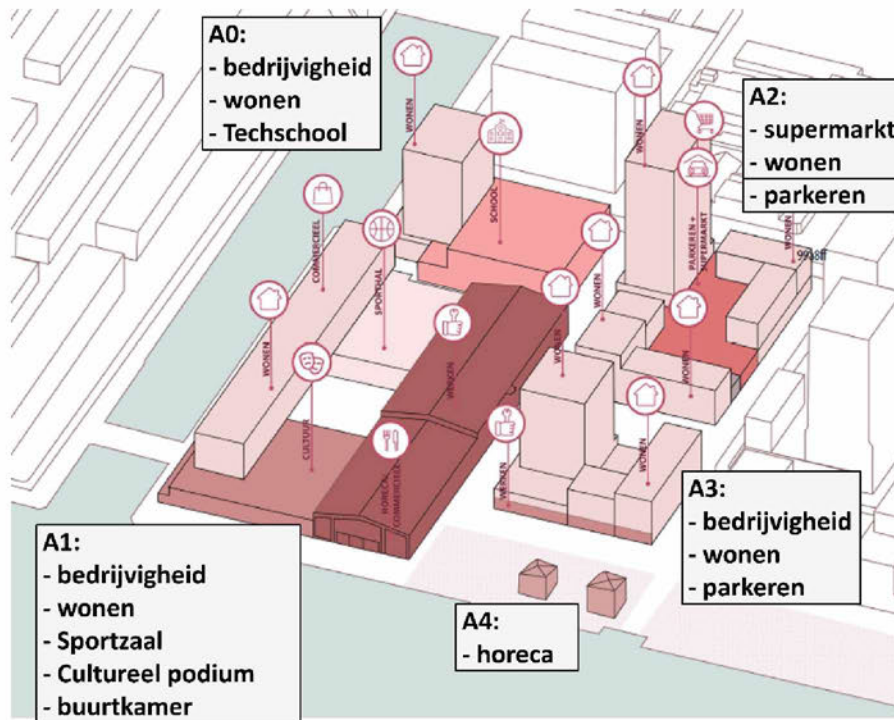
Voorafgaand aan het ondertekenen van de AOK wordt een interne afsprakenbrief tussen G&O, MV en S&B gesloten. Het doel van deze interne afsprakenbrief is het bekrachtigen van afspraken tussen Grond & Ontwikkeling (G&O), Maatschappelijke Voorzieningen (MV) en Sport & Bos (S&B), ten aanzien van de Techschool (vo-school), sporthal en buurtkamer, nodig voor het sluiten van de anterieure overeenkomst met Eigen Haard die ziet op de herontwikkeling van het terrein van Eigen Haard in Hamerkwartier (blok A0 tot en met A4 in de Investeringsnota Hamerkwartier). Het cultuurpodium wordt ontwikkeld door Eigen Haard en naar verwachting rechtstreeks verhuurd aan Likeminds, en is daarom geen onderdeel van die afsprakenbrief. De interne afsprakenbrief moet zijn getekend voordat de anterieure overeenkomst met Eigen Haard getekend kan worden.

ANTERIEURE OVEREENKOMST

De anterieure overeenkomst met Eigen Haard regelt de volgende zaken:

Programma

Binnen de AOK maken we onderscheid tussen het programma dat wordt gerealiseerd op het projectdeel van Eigen Haard en op het projectdeel van de gemeente.



Het Projectdeel Eigen Haard bestaat uit het volgende programma:

- **in/op Bouwdeel A0:** de realisatie van een woontoren met ca. 33 sociale huur- en 72 middeldure huurwoningen en 500 m² bvo bedrijfsruimte;
- **in/op Bouwdeel A1:** de inrichting van de Kromhouthal en Storkhal (inclusief culturele voorziening) en de realisatie van een woonbalk op de zijhallen met ca. 75 middeldure huur- en 64 vrijesectorwoningen;
- **in/op Bouwdeel A2:** de realisatie van een parkeergarage, een supermarktlocatie met horecagelegenheid en wooncomplexen met ca. 147 sociale huur- en 94 middeldure huurwoningen met inbegrip van een ondergrondse verbinding naar Bouwdeel A3;
- **in/op Bouwdeel A3:** de realisatie van een parkeergarage, woontoren met ca. 124 vrijesectorwoningen en van 2500 m² bvo bedrijfsruimte in de plint en eerste verdieping van de woontoren; en
- **in/op Bouwdeel A4:** de inrichting van de twee directeurswoningen als horecapaviljoens.

In totaal ontwikkelt Eigen Haard circa 609 woningen, waarvan 180 sociaal, 241 middelduur en 188 vrije sector. Zij levert tevens een deel van de gronden aan de gemeente waarop de gemeente haar maatschappelijke programma en de openbare ruimte kan realiseren.

Het projectdeel Gemeente bestaat uit het volgende programma:

- **in/op Bouwdeel A0:** de realisatie van een vo-school (max 7.800 m2 bvo);
- **in/op Bouwdeel A1:** de inrichting van een gedeelte van de bij de Kromhouthal horende zijbeuken als buurtkamer (120 m2 bvo) en sporthal (3.400 m2 bvo);

Financieel

De ontwikkeling ligt deels op erfpacht (circa 20%) en deels op eigen grond (circa 80%). 5.1-2-b

[Redacted text block]

5.1-2-b

[Redacted text block]

[Redacted text] Gezien deze grote mate van complexiteit is eerder ingestemd met deze werkwijze. 5.1-2-b

[Redacted text] Daarmee rest er geen risico meer op dit onderdeel enkel de opgave om dit richting erfpachtovereenkomst procesmatig goed te laten landen binnen G&O.

5.1-2-b

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Fasering

Van belang is een tijdige oplevering van de Techschool in de zomer van 2028. Om dit mogelijk te maken wordt de volgende fasering gehanteerd: Eigen Haard zal starten met de bouw van A2. Parallel daaraan wordt door Eigen Haard de kavel van de school bouwrijp gemaakt en geleverd uiterlijk 30 juni 2026 zodat de bouw van de Techschool kan starten op 1 juli 2026. 5.1-4

[Redacted text] Hierna volgt de verbouwing van de Kromhouthal, de bouw van de woonbalk boven de Kromhouthal en de ontwikkeling van A3. Als laatst bouwt

5.1-2-b [Redacted text block]

Alle planologische besluiten staan open voor bezwaar/beroep. Zolang er geen compromis is met Albemarle dient hier nadrukkelijk rekening mee te worden gehouden. Dit brengt mogelijk vertraging met zich mee voor de Eigen Haard ontwikkeling en daarmee dus mogelijk ook mbt het oplevermoment van de Techschool.

Een startbouw van de Techschool op 1 juli 2026 is mogelijk als er geen bezwaar en beroep procedures behoeven te worden doorlopen tijdens de bestemmingswijziging. Een juridisch traject tot aan RvS zoals bij Exclusiva vertraagt het proces aanzienlijk. Een normale bezwaar en beroep procedure levert een vertraging op van in ieder geval een half jaar tot jaar. Naast de mogelijke vertraging op de juridisch-planologische procedure, is de krappe tijd voor het ontwerptraject voor de school ook nog een uitdaging.

Wethouder Moorman heeft in de staf van 18 maart 2024 aangegeven desondanks op de huidige koers door te gaan.

- 5.1-2-b [Redacted text block]
1. [Redacted list item]
 2. [Redacted list item]
 3. [Redacted list item]
 4. [Redacted list item]

5.1-2-b [Redacted text block]

5.1-2-b

Aan het vaststellen van de door Eigen Haard te betalen bijdrage ligt derhalve een marktconforme afweging ten grondslag omdat de gemeente groot belang heeft bij tijdige realisatie van de techschool en het tot ontwikkeling komen van de percelen van Eigen Haard. Aannemelijk is dat de gemeente zich aldus niet anders gedraagt dan dat een particuliere grondeigenaar in vergelijkbare omstandigheden zou doen. Deze juistheid van deze aanname is echter niet door objectief onderzoek bevestigd waarmee een risico op ongeoorloofde staatssteun voor Eigen Haard die door de matiging van de kosten mogelijk een concurrentievoordeel ontvangt niet helemaal kan worden uitgesloten.

Juridisch-planologische procedure

Gekozen wordt voor een TAM IMRO (wijziging van het Omgevingsplan, vergelijkbaar met het oude bestemmingsplan). Indien de planning niet wordt gehaald dan kan alsnog worden gekozen voor een BOPA (afwijkingbesluit) voor de eerste fase (blok A2 en de Techschool).

AFSPRAKENBRIEF G&O, MV en S&B

Het doel van de interne afsprakenbrief is het bekrachtigen van afspraken tussen Grond & Ontwikkeling (G&O), Maatschappelijke Voorzieningen (MV) en Sport & Bos (S&B), ten aanzien van de voortgezet onderwijs-school (vo-school), sporthal en buurtkamer, nodig voor het sluiten van de anterieure overeenkomst met Eigen Haard. Het cultuurpodium wordt ontwikkeld door Eigen Haard en naar verwachting rechtstreeks verhuurd aan Likeminds, en is daarom geen onderdeel van de afsprakenbrief.

Deze brief ziet op de afspraken ten aanzien van programma, bouwkavel, wijze van levering, grondprijzen, 5.1-2-b, fasering en meerkosten als gevolg van stedenbouwkundige omstandigheden.

Meerkosten

Op basis van de onderwijsverordening van de gemeente Amsterdam wordt het bouwbudget bepaald dat voor onderwijshuisvesting beschikbaar is voor realisatie van een school. 5.1-2-b

Conform 'Dekking kosten maatschappelijke voorzieningen i.r.t. gebiedsontwikkeling en ontwikkelbuurten d.d. mei 2020' verzorgt het project dekking van de meerkosten voor de ontwikkeling van maatschappelijke voorzieningen die worden veroorzaakt door aanvullende uitgangspunten die vanuit het project of vanuit generieke beleidsambities (bijvoorbeeld duurzaamheid) worden gesteld.

Tot zover wordt in deze fase door MV ingeschat dat de meerkosten (prijsspeil 2023) als gevolg van de stedenbouwkundige eisen en generieke beleidsambities 5.1-2-b

G&O heeft deze raming nog niet kunnen beoordelen. Omdat het een grove schatting betreft kunnen de meerkosten in vervolgfase zowel hoger als lager uitvallen. In nader overleg moeten de werkelijke meerkosten, welke toerekenbaar zijn aan project Hamerkwartier, nader worden uitgezocht.

5.1.4

.De overige meerkosten (5.1-2-b) zullen binnen onderwijsbegroting gevonden moeten worden. Voor de sporthal/buurtkamer worden de meerkosten ingeschat op 5.1-2-b miljoen, omdat er gebouwd moet worden in bestaand vastgoed met een cultuurhistorische waarde.

In de grondexploitatie Hamerkwartier is een reservering gedaan van 5.1-2-b ten behoeve van dekking meerkosten maatschappelijk programma op het Eigen Haard kavel. Deze kosten kunnen niet één op één worden aangewend voor de meerkosten, maar zullen een grote verslechtering van de grex voorkomen. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de bijdrage voor meerkosten maatschappelijke voorzieningen met betrekking tot duurzaamheidseisen na vrijval uit grondexploitatie opnieuw wordt ingezet ten behoeve van de realisatie school en sporthal 5.1-2-b

Inzet is dat er wordt bezuinigd. Het risico is aanwezig dat bezuinigingen niet kunnen worden gerealiseerd. Het is hier bovenop niet uit te sluiten dat de bouwkosten in de uitwerking gaan toenemen. Een sporthal ontwikkelen in historisch pand met hierboven een woonbalk is ingewikkeld en leidt mogelijk tot extra (onvoorziene) bouwkosten.

| Soort | € | Bron |
|---------------------------------|-----------|----------------------------------|
| | in mln | |
| bouwkosten school | € 5.1-2- | calculatie OJZ |
| bouwbudget school | b | huisvestingsbeleid OJZ |
| extra bijdrage school OJZ | € 5. | afsprakenbrief OJZ |
| tekort opstal ontw. sporthal | € 1-2- | opgave S&B |
| resultaat opstalontwikkeling | € 5.1-2 b | |
| verdichtingsbijdrage grex | € 5.1 | beleid gemeente |
| Resultaat | € 5.1-2 b | |
| meevaller grex (n.t. besluiten) | € 5.1-2 | vervallen verduurzamingsbijdrage |
| Resultaat na besluit | € 5.1-2 b | inzet op bezuiniging |

RISICO'S

- De juridisch-planologische procedure is onzekerder geworden na de recentelijke vernietiging van het bestemmingsplan voor Exclusiva. 5.1-5
[redacted]
[redacted]
[redacted] Alle planologische besluiten staan open voor bezwaar/beroep.
5.1-5
[redacted] Dit brengt mogelijk vertraging met zich mee voor de Eigen Haard ontwikkeling en daarmee dus mogelijk ook mbt het oplevermoment van de Techschool. De planning van de school kan hierdoor in gevaar komen. 5.1-2-b
[redacted]
[redacted]
- 5.1-2-b
[redacted]. De handtekening van de directeur G&O is noodzakelijk om dit op deze wijze uit te voeren.
- Meerkosten voor maatschappelijk programma zijn op dit moment circa 5.1-2-b [redacted]. In de grex hebben wij een bedrag begroot van 5.1-2-b [redacted]. We moeten dus nog een slag slaan om deze kosten naar beneden te brengen. Grootste uitdaging hierin is de fietsenstalling. Als deze gebouwd onder de school moet komen is dit een relatief dure oplossing. Gekeken wordt of de fietsenstalling deels in de Jumbohal kan worden opgelost.
- De bouw van de woonbalk boven een pand dat door de gemeente moet worden overgenomen is zeer complex en behoeft nog een nadere uitwerking. Het gaat met name om de afstemming tussen de ontwerpen/fundering van beide partijen, de bouwfasering en de te volgen juridische regeling (opstalrechten of appartementsrechten). De uitwerking heeft geen financiële consequenties. Delen van het contract kunnen worden overgenomen door commerciële

marktpartijen. De ontwikkeling van bouwdelen A₁, A₃ en A₄ behoren niet tot de corebusiness van Eigen Haard (de activiteiten zijn niet Daeb). Met een hoge mate van waarschijnlijkheid zal Eigen Haard deze bouwdelen niet zelf ontwikkelen. 5.1-5

- De sporthal moet worden gerealiseerd in een gebouw met cultuurhistorische waarde. Hiervoor zullen delen van het gebouw moeten worden gesloopt die door M&A als waardevol worden gezien.
- Fasering is nog slechts op hoofdlijnen uitgewerkt.
- Partijen zijn afhankelijk van elkaar om elkaars planning te halen.

5.1-2-b



Interne/externe afstemming inclusief resultaat

Concepten afgestemd met MV, Sport en Bos: akkoord

Concept afgestemd met JZ G&O: akkoord

Bijlage:

Concept Anterieure overeenkomst Hamerkwartier Eigen Haard kavel

Interne Afsprakenbrief Hamerkwartier Eigen Haard kavel tussen G&O, MV en S&B